

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 juin 2009 objet n°06

Dossier 16-38.866-09 - Enquête n°3676/09

Demandeur : Société DLSA c/o M. HANSEEW

Situation : Rue Vanderkindere, 184-186

**(objet : la transformation d'un immeuble mixte commerce et logements
(accès privatif + façade)**

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un immeuble mixte commerce et logements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de volume - Titre I article 6 (hauteur des annexes) et que dès lors la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le commerce couvre l'entièreté de la profondeur de la parcelle (PU 28.605 de 1959) ;
- En fond de parcelle, une petite maison est affectée au commerce (stockage, locaux du personnel) ;
- À l'arrière de cette construction, la cour est couverte ;
- Les étages sont vides, l'escalier y menant n'est accessible que par le commerce ;

Considérant que le projet vise :

- la rénovation du commerce, le remplacement de la vitrine ;
- la rehausse d'une partie de la toiture du commerce en intérieur d'îlot, avec rehausse des murs mitoyens ;
- la pose d'une toiture verte sur la nouvelle toiture plate ;
- la démolition de la couverture de la toiture à l'arrière et la création d'une zone de jardin ;
- l'aménagement de 2 logements aux étages (un studio et un duplex 2 chambres) ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- RRU article 6, §1 (hauteur des constructions) ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- l'application de la prescription générale 06 du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que la parcelle a été totalement bâtie ;

Considérant qu'une cour couverte à l'arrière du bâtiment de fond permet néanmoins de restituer une zone de pleine terre ;

Considérant que la demande recrée du logement aux étages du commerce avec accès séparé, ce qui répond à l'objectif de plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 de continuité du logement en liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande améliore l'intérieur d'îlot en ce qu'elle aménage un jardin en pleine terre en bout de parcelle à l'usage du personnel du commerce ;

Considérant que la rehausse de la toiture de la partie arrière du commerce se justifie en raison de la nécessité d'améliorer sa structure et son isolation thermique ;

Considérant que la pose d'une toiture verte répond à l'objectif du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cependant, le projet doit proposer une toiture verte sur l'entièreté de la toiture du commerce ;

Considérant que vu l'étroitesse de la parcelle, le local commun des logements est situé au 1^{er} étage ;

Considérant que dès lors, pour faciliter son usage, il y a lieu d'élargir la première volée d'escalier à au moins 1.10m ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis émis au cours de la procédure :

- élargir la volée d'escalier entre le rez et le 1^{er} étage à 1.10m ;
- proposer une toiture verte sur l'entièreté de la toiture plate du commerce.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus.

La Commission de concertation attire l'attention du demandeur, qu'en cas de changement de châssis en façade avant, de placer des châssis cintrés respectant la forme des linteaux.